

Jean Espiau
Commissaire-enquêteur
« Garmazan »
32810 Roquelaure



**ENQUETE PUBLIQUE POUR MODIFICATION N°3 AU PLU
SECTEUR CENTRE VILLE « ILOT PASTEUR »**

Conclusions et avis du commissaire-enquêteur

1. Le contexte

1.1 Le préambule

La ville d'Auch, dispose d'un PLU adopté par délibération du 24/03/2012 et complété par la suite par plusieurs modifications simplifiées et mises à jour.

L'application au quotidien des dispositions règlementaires de ce PLU au secteur de l'ancien hôpital dit « îlot Pasteur » s'avère être une contrainte trop forte pour y permettre la reconstruction ou la modernisation de l'immobilier existant. Les règles concernant les zones inondables, les sites à très fort potentiel archéologique et la limitation de la hauteur des constructions à 10m (3 niveaux) font partie de ces contraintes. Elles constituent un frein à la modernisation de ce secteur et au soutien de son activité résidentielle.

Les règles concernant la limitation de la hauteur des constructions pourraient y être assouplies.

1.2 Le projet

Le projet concerne la création d'un sous-secteur UAC spécifique à l'« îlot Pasteur » et aux bâtiments situés au nord de cet îlot entre la rue Barbès et le ruisseau de Latran.

Sur ce secteur, les règles actuelles de hauteur « la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10m, soit 3 niveaux (2 étages sur rez de chaussée) » mériteraient plus de souplesse, permettant des adaptations du bâti existant.

Tel est l'objectif de ce projet qui se traduit par la création d'un sous secteur UAc et la modification des dispositions règlementaires de hauteur sur ce secteur. La hauteur de construction n'y sera plus limitée à 10 m ; ce seront les conditions architecturales et les impératifs de bonne intégration dans le bâti existant qui permettront d'apprécier l'admissibilité de tout nouveau projet.

Le paragraphe 2 de l'article UA10 du règlement sera donc modifié pour tenir compte de cette nouvelle disposition applicable au sous secteur UAc.

Cette proposition doit permettre une évolution des bâtiments dont les hauteurs sont les plus faibles et ainsi assurer :

- une densification maîtrisée de la zone tout en répondant à certaines préoccupations que le PADD décline à travers ses principes directeurs notamment :
 - o soutenir le développement économique et favoriser l'accueil d'entreprises
 - o soutenir l'attractivité résidentielle en favorisant l'accès au logement des habitants
- une mise en cohérence de l'ensemble des constructions.

Cette proposition permettra une transition plus douce entre le règlement de la zone UAb (secteur de la cathédrale) et le règlement des zones UB.

2. La procédure

La réglementation s'appliquant à cette opération relève des articles L 153-41 et suivants du code de l'urbanisme.

3. Le bilan de l'opération

3.1 déroulement de l'enquête

- l'enquête s'est déroulée du 30/07/2018 au 29/08/2018. J'ai assuré 4 permanences de 3 H en mairie d'Auch (services techniques) les 30/07/2018, 08/08/2018, 24/08/2018 et 29/08/2018. J'ai clos les registres papier et électronique le 29/08/2018 à 17H.

3.2 information du public

- par voie d'affichage à compter du 13/07/2018 à la mairie aux services techniques de la ville et sur site en sept points.

- par voie de presse le 13/07/2018 dans la Dépêche et le 13/07/2018 dans le Petit Journal.

- par voie de presse le 03/08//2018 dans la Dépêche et le 03/08/2018 dans le Petit Journal.

- par voie électronique sur le site de la mairie le 13/07/2018.

Un article de presse dans la dépêche du 29/08/2018 est venu compléter cette information.

3.3 registres d'enquête

Les registres d'enquête (papier et numérique) sont restés à disposition du public du 30/07/2018 au 29/08/2018

3.4 dossier soumis à enquête

Ce dossier comprenait à mon avis toutes les pièces règlementaires utiles.

3.5 observations du public

Deux observations du public ont été enregistrées et ont été transmises au maître d'ouvrage dans le procès verbal des observations.

4. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage a considéré comme hors sujet l'interrogation de monsieur CLERC et a apporté une réponse acceptable et rassurante aux interrogations de madame ARGUEDAS .

Le maître d'ouvrage a également amélioré son argumentation sur l'objet de cette modification.

5. Conclusions et avis motivés du commissaire-enquêteur

Vu la délibération du conseil municipal de la ville d'Auch du 19 avril 2018 initiant la procédure de modification n°3 du PLU.

Vu La délibération de monsieur le maire du 10 juillet 2018 organisant l'enquête publique.

Vu la position des personnes publiques associées au projet qui n'ont pas émis d'observation défavorables au projet.

Vu la décision de l'autorité environnementale de ne pas soumettre ce projet à l'évaluation environnementale.

Considérant :

- que ce dossier d'enquête paraît conforme dans sa forme et son contenu à la réglementation en vigueur.
- que le public a été valablement informé par voie d'affichage « papier » et « numérique » et par voie de presse.
- que l'enquête s'est déroulée dans les conditions réglementaires.
- que monsieur le maire a répondu de façon argumentée et acceptable aux observations de monsieur CLERC et de madame ARGUEDAS et à mes interrogations.

Estimant :

- que cette recherche de souplesse dans la limitation de la hauteur des constructions pourrait permettre une évolution des bâtiments dont les hauteurs sont les plus faibles et aussi assurer une densification maîtrisée de la zone et une plus grande cohérence de l'ensemble du bâti
- que cette souplesse permettra de développer une culture de projet urbain et de soutenir une dynamique de réhabilitation avec une amélioration des qualités patrimoniales.
- que cette souplesse permettra une modernisation du bâti de l'îlot (confort, qualité...) et donc pourra créer l'envie d'y habiter.
- toutefois que cette souplesse devrait être associée à un garde fou « souple » comme par exemple la sauvegarde de la vue sur le dernier étage des bâtiments de l'ancien hôpital depuis divers points hauts (place Salinis par exemple...).

Je donne un avis **favorable** à la modification n°3 du PLU « îlot pasteur » telle que présentée dans le rapport de présentation du dossier d'enquête. Je recommande toutefois à la ville d'Auch de s'assurer que les hauteurs proposées pour les bâtiments futurs ne priveront pas les auscitains de la vue sur le dernier étage de l'ancien hôpital d'Auch.

Fait à Roquelaure

Le 4/09/2018

Jean Espiau

